

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 203.317 du 27 avril 2010

A. 167.217/XIII-3939

En cause :

1. **HULLY** Eric,
 2. **JAOUI** Hamid,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **GARNY** Pierre,
 2. **GENNART** Marie-Thérèse,
- ayant tous deux élu domicile
avenue H. Hoover 2
1332 Genval.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 octobre 2005 par Eric HULLY et Hamid JAOUI qui demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne, pris le 22 juin 2005, octroyant à Pierre et Marie-Thérèse GARNY-GENNART un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation sur un terrain sis rue des Anthémis, cadastré ou l'ayant été section B n° 178b, à Namur (Wépion);

Vu la requête introduite le 12 janvier 2006 par laquelle Pierre GARNY et Marie-Thérèse GENNART demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 18 janvier 2006 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 22 mars 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 22 avril 2010 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Lionel-Albert BAUM, loco Me Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Yvan TOURNAY, loco Mes Pierre LAMBERT et Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Maud EFFINIER, loco Me Patrick HENRARD, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 30 novembre 2003, Monsieur et Madame GARNY introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis à Namur (Wépion), rue des Anthémis, cadastré section B, n° 178b.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par l'arrêté de l'exécutif régional wallon du 14 mai 1986.

2. Le 24 décembre 2003, la ville de Namur accuse réception du dossier complet de la demande de permis d'urbanisme.

3. Une enquête publique est organisée du 2 au 16 janvier 2004 et donne lieu à six lettres de réclamations.

4. Le 15 novembre 2004, les services de l'infrastructure de la ville de Namur rédigent un rapport technique sur la demande et "subordonnent le dossier" aux conditions énoncées dans ce rapport.

5. Le 16 novembre 2004, le "service technique urbanisme" de la ville de Namur rédige un "avis sur enquête". Il rappelle que les services de l'urbanisme de la ville et la Région wallonne ont antérieurement considéré que la parcelle ne pouvait être affectée à la construction résidentielle, notamment pour la raison que la voirie n'est pas suffisamment équipée. Il expose aussi que le "service technique" maintient son avis favorable antérieur. Il précise notamment, au point "Evacuation des eaux usées et de pluie", que "En ce qui concerne l'approvisionnement en eau et en électricité, toutes les extensions nécessaires au raccordement du bâtiment sont bien entendu à charge du demandeur". Ce service se réfère une nouvelle fois aux avis antérieurs des services de l'urbanisme de la ville et de la Région wallonne et estime alors que le problème d'accès est résolu grâce à une servitude de passage existante et que la construction en arrière zone peut être admise à cet endroit.

6. Le 23 novembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur émet également un avis préalable favorable moyennant le respect des conditions émises par les services de l'infrastructure.

7. Le 5 janvier 2005, le fonctionnaire délégué émet l'avis défavorable suivant :

- " Vu que le bien est repris au plan de secteur en zone d'habitat;
Considérant que l'enquête publique réalisée conformément à l'article 330, 2° du Code wallon a suscité 6 réclamations synthétisées par le collège des bourgmestre et échevins comme suit :
- L'évacuation des eaux usées et de pluie
Absence de tout équipement de base, aucun collecteur d'égout n'existe, aucune distribution d'eau, ni d'électricité n'est disponible;

Le système d'évacuation des eaux usées par dispersion pourrait entraîner une déstabilisation de la nature des terres et un déséquilibre du taux d'humidité;

De plus, dans le projet, il est prévu que le revêtement soit en «Klinkers», ce qui risque de ne pas être drainant; donc les eaux vont se déverser dans les propriétés voisines et augmenter l'érosion;

L'étude hydrogéologique n'a pas tenu compte de cette contrainte communale de capacité et de fonction tampon de la citerne;

- Le chemin d'accès

L'accès à la parcelle est une voirie communale qui devient une voirie privée et son utilisation nécessite une autorisation de passage de la part de tous les propriétaires ce qui est loin d'être le cas;

Les réclamants craignent des problèmes de voisinage quant à l'utilisation de cette voirie lors de la construction de la maison avec le passage de véhicules lourds qui entraîneraient une dégradation de celle-ci; le revêtement a été réalisé par les différents propriétaires;

- Les nuisances

Le nouveau projet risque de produire des perturbations et nuisances d'ordre sonore, visuel et environnemental;

- Les avis antérieurs des services de l'Urbanisme de la Région wallonne et de la Ville de Namur

En 2002, il a été clairement répondu, tant par la Région wallonne que par la Ville, que la parcelle ne peut être affectée à la construction résidentielle pour deux raisons :

1) pas d'équipement et d'aménagement de la voirie;

2) constitue en lot d'arrière zone

Le rapport de la voirie qui accompagnait le certificat d'urbanisme informait que la largeur d'assiette de la voirie est insuffisante et qu'elle n'est pas suffisamment équipée et le raccordement à l'égout est impossible;

Considérant effectivement que le terrain n'a pas accès à une voie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

Considérant de plus que cette parcelle constitue un lot d'arrière zone, qu'une construction sur ladite parcelle ne pourrait qu'amener des nuisances pour le voisinage;

Considérant accessoirement que la lucarne rampante n'est pas intégrée au projet, AVIS DEFAVORABLE".

8. Le 13 janvier 2005, Madame MJKOLAJCZAK, Monsieur et Madame HULLY et Monsieur JAOUÏ adressent une lettre au collège des bourgmestre et échevins afin d'attirer l'attention de ses membres sur les conséquences techniques de la construction de la maison d'habitation en projet.

9. Le 18 janvier 2005, le service technique de l'urbanisme rend un avis définitif défavorable.

10. En séance du 25 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il considère en effet "qu'il y a lieu de suivre l'argumentation développée par les services techniques de l'urbanisme et de l'infrastructure à l'appui de leur avis défavorable et, de ce fait, confirmer l'avis défavorable émis le 5 janvier 2005 par le fonctionnaire délégué".

11. Le 8 mars 2005, Pierre et Marie-Thérèse GARNY introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon contre cette décision, réceptionné le 9 mars 2005.

12. Le 13 avril 2005, les services centraux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) proposent au Ministre de refuser le permis d'urbanisme sollicité.

13. Le 12 mai 2005, la commission d'avis sur les recours transmet à la D.G.A.T.L.P. un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme, émis le 13 avril.

14. Le 22 juin 2005, le Ministre du logement, des transports et du développement territorial délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" Le Ministre,
Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;
[...]
Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;
Considérant que les parties et la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine ont été invitées à comparaître à une audience devant la Commission d'avis qui a eu lieu le 13 avril 2005;
Considérant que cette Commission a transmis, en date du 12 mai 2005, l'avis suivant :
« [...]
Compte tenu de ce que le bien concerné est sis en zone d'habitat au plan de secteur de Namur; que le projet est donc conforme à la destination réglementaire de la zone;
Compte tenu de ce que les réclamations des riverains, les arguments du Collège et de la D.G.A.T.L.P. se basent essentiellement sur trois aspects : la compatibilité du projet avec le voisinage, l'accessibilité au site et l'évacuation des eaux usées;
Compte tenu de ce que la construction d'une habitation au cœur de l'îlot qui présente déjà de nombreux lots de fond ou d'habitations en fort recul ne peut être considérée comme un hiatus dans la trame urbaine locale;
Compte tenu de ce que cette réalisation rencontre le principe de densification prôné par le SDER tout en préservant la qualité de vie des habitations voisines;
Compte tenu de ce que cet espace est légalement et prioritairement destiné à l'habitat;
Compte tenu de ce que sur base des documents présentés à l'audition il appert que la servitude de passage est clairement établie par acte notarié et permet, depuis la propriété, un accès à une voirie suffisamment équipée;
Compte tenu de ce qu'une analyse hydrogéologique a été réalisée par un organisme reconnu; que ce laboratoire constate qu'en fonction de la technique utilisée pour l'évacuation des eaux, de la surface d'épandage ainsi que moyennant la plantation d'arbustes hydrophiles, le terrain permettra un fonctionnement correct du système d'évacuation;
Compte tenu de ce que la norme de 36 mm/heure sur laquelle se base le Collège fait référence à un arrêté de la Communauté flamande; qu'il n'est donc pas applicable en Région wallonne;

Compte tenu par ailleurs de ce que le revêtement ne sera pas constitué de "Klinkers" comme l'indique le fonctionnaire délégué, mais bien de gravier;

Compte tenu de ce que d'un point de vue strictement architectural la Commission estime que cette réalisation est de qualité et s'intégrera dans le contexte bâti et non bâti;

Au vu de ce qui précède, la Commission émet, à l'unanimité, un avis favorable sur cette demande de permis d'urbanisme»;

Considérant que les demandeurs ont introduit une lettre de rappel en date du 24 mai 2005; que celle-ci a été réceptionnée par le Gouvernement wallon en date du 25 mai 2005;

Considérant que la parcelle est située en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional wallon du 14 mai 1986, lequel n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le recours porte sur la construction d'une habitation;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 2 au 16 janvier 2004, et ce, conformément à l'article 330, 2/ du Code wallon; que celle-ci fait l'objet de 6 réclamations résumées par la commune de la façon suivante :

- L'évacuation des eaux usées et de pluie

Absence de tout équipement de base, aucun collecteur d'égout n'existe, aucune distribution d'eau, ni d'électricité n'est disponible;

Le système d'évacuation des eaux usées par dispersion pourrait entraîner une déstabilisation de la nature des terres et un déséquilibre du taux d'humidité.

De plus, dans le projet, il est prévu que le revêtement soit en klinkers, ce qui risque de ne pas être drainant; donc les eaux vont se déverser dans les propriétés voisines et augmenter l'érosion. L'étude hydrogéologique n'a pas tenu compte de cette contrainte communale de capacité et de fonction tampon de la citerne.

- Le chemin d'accès

L'accès à la parcelle est une voirie communale qui devient une voirie privée et son utilisation nécessite une autorisation de passage de la part de tous les propriétaires ce qui est loin d'être le cas.

Les réclaments craignent des problèmes de voisinage quant à l'utilisation de cette voirie lors de la construction de la maison avec le passage de véhicules lourds qui entraînerait une dégradation de celle-ci. Le revêtement a été réalisé par les différents propriétaires.

- Les nuisances

Le nouveau projet risque de produire des perturbations et nuisances d'ordre sonore, visuel et environnemental.

- Les avis antérieurs des services de l'urbanisme de la Région wallonne et de la Ville de Namur

En 2002, il a été clairement répondu, tant par la Région wallonne que par la Ville, que la parcelle ne peut être affectée à la construction résidentielle pour deux raisons;

- pas d'équipement et d'aménagement de la voirie;
- constitué en lot d'arrière-zone;

Le rapport de la voirie qui accompagnait le certificat d'urbanisme informait que la largeur d'assiette de la voirie est insuffisante et qu'elle n'est pas suffisamment équipée et le raccordement à l'égout est impossible.

Vu l'avis défavorable du Service Technique de l'urbanisme en date du 18 janvier 2005;

Considérant que l'article 86, §1^{er} du CWATUP précise que : «§ 1^{er}. Le permis d'urbanisme est refusé ou assorti de conditions, en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux (...);»;

Considérant que les documents versés au dossier par les demandeurs lors de l'audience auprès de la Commission d'avis sur les recours (acte de vente du 13.04.1994, origine de la propriété et plan de partage) permettent d'établir clairement que le bien objet de la demande bénéficie d'une servitude de passage vers la voirie;

Considérant que l'enclavement du projet en arrière-zone peut être exceptionnellement toléré au vu du contexte bâti environnant présentant nombre de dispositions similaires;

Considérant qu'une analyse hydrogéologique a été réalisée par un organisme reconnu; que celui-ci constate que le système d'épuration individuelle avec drains dispersants fonctionnera correctement au regard de la technique utilisée pour l'évacuation des eaux, de la surface d'épandage utilisée et moyennant la plantation d'arbustes hydrophiles;

Considérant par ailleurs, que le revêtement de l'accès ne sera pas constitué de «klinkers» comme l'indique le fonctionnaire délégué, mais bien de gravier; que ce type de revêtement est bien drainant; qu'il n'y a dès lors aucun risque que les eaux se déversent dans les propriétés voisines et augmentent l'érosion;

Considérant, dans ces conditions, que plus rien ne s'oppose à la délivrance du permis d'urbanisme,

DECIDE :

Article 1^{er}.- Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame GARNY-GENNART est OCTROYE.

Les titulaires du permis devront prendre en charge les éventuelles extensions d'équipements (électricité, eau, gaz, téléphone, télédistribution, ...).
[...]"

15. Cette décision est notifiée aux demandeurs de permis le 23 juin 2005.
Il n'est pas contesté qu'elle a été notifiée le 26 août 2005 aux requérants.

16. Eric HULLY et Hamid JAOUÏ sont propriétaires de maisons situées au Vieux Tienne (n^{os} 8 et 4) à Wépion. Leurs propriétés sont contiguës au terrain sur lequel la construction litigieuse a été autorisée;

Considérant que les intervenants opposent une fin de non recevoir prise du défaut d'intérêt des requérants à agir; qu'ils soutiennent que l'intérêt des requérants est hypothétique à défaut pour eux de montrer que l'acte attaqué affecte défavorablement leur situation de façon certaine; qu'ils font valoir, à cet égard, qu'aucun moyen développé au fond n'est basé sur le prétendu dysfonctionnement du système d'évacuation d'eau par dispersion; que, par ailleurs, ils estiment que la contre-étude hydrogéologique réalisée par un laboratoire à la demande des requérants ne démontre pas l'existence d'un risque pour ces derniers; qu'ils ajoutent que, pour rester cohérent avec sa jurisprudence, le Conseil d'Etat ne peut, en matière de permis d'urbanisme, présumer l'existence d'un intérêt certain sur la base de la seule constatation de la qualité de voisins des requérants; qu'ils contestent aussi l'actualité de l'intérêt des requérants; qu'ils observent qu'à défaut d'introduction d'un recours en suspension, la construction sera vraisemblablement terminée lorsque le Conseil d'Etat sera amené à trancher la

question de la légalité de l'acte attaqué; qu'à leur sens, il convient, en conséquence, de s'interroger sur l'objet véritable du recours en annulation; qu'ils rappellent, à cet égard, la jurisprudence du Conseil d'Etat qui juge que la seule possibilité pour le requérant de poursuivre une action judiciaire en paiement de dommages et intérêts ne suffit pas à justifier l'intérêt légal requis; qu'à leurs yeux, un intérêt moral ne peut être admis que s'il est directement lié à l'acte attaqué et si le requérant bénéficie ainsi directement de la suppression de cet acte de l'ordre juridique, et qu'il ne s'agit que d'un intérêt indirect si l'intérêt moral consiste uniquement à s'entendre donner raison;

Considérant que la qualité de voisin confère l'intérêt à demander l'annulation d'un permis d'urbanisme relatif à l'immeuble contigu; que les requérants sont propriétaires de biens voisins de la parcelle sur laquelle la construction en projet a été autorisée de sorte qu'ils ont intérêt au recours;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 86, 128, 129 et 121 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 117 et 135 de la nouvelle loi communale et de l'excès de pouvoir, en ce que le permis d'urbanisme a été délivré pour un terrain n'ayant pas accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité et en ce que ce permis a été accordé sans qu'une délibération préalable du conseil communal ne soit intervenue quant aux travaux d'équipements, d'élargissement et d'ouverture de voirie nécessités par la mise en œuvre du projet, alors que, d'une part, l'article 86 du CWATUP prescrit que lorsqu'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voirie suffisamment équipée, le permis d'urbanisme est refusé ou assorti de conditions suffisamment motivées et alors que, d'autre part, les articles 128 et 129 du CWATUP disposent que, lorsque qu'un projet nécessite des travaux de voirie, le conseil communal doit se prononcer seul au sujet desdits travaux, et ce, préalablement à la décision d'octroyer ou de refuser le permis sollicité; que, dans le développement de leur moyen, les requérants exposent que la condition formulée à l'article 1^{er} du permis aux termes de laquelle "les titulaires du permis devront prendre en charge les éventuelles extensions d'équipements (électricité, eau, gaz, téléphone, télédistribution)" est beaucoup trop imprécise, car elle ne permet de déterminer ni la manière de réaliser le raccordement à l'eau ni la mesure dans laquelle "ce dernier nécessitera l'ouverture de la rue des Anthémis puisque cette voirie n'est actuellement pas équipée en eau"; qu'ils précisent encore, en se référant à plusieurs arrêts du Conseil d'Etat, que de tels travaux de raccordement à l'eau et à l'électricité dans la rue des Anthémis constituent des modifications à l'équipement d'une voirie ouverte au public qui relèvent des articles 128 et 129 du CWATUP;

Considérant que la partie adverse observe qu'il ressort de l'acte attaqué que le bien est en réalité déjà équipé en eau, électricité, gaz, téléphone et télédistribution et que seules les éventuelles extensions devront être prises en charge par le bénéficiaire du permis d'urbanisme; qu'elle soutient qu'il va de soi que si la rue est déjà équipée, toute nouvelle construction implique un raccordement qui, en tant que tel, ne requiert pas une délibération préalable du conseil communal, conformément aux articles 128 et 129 du CWATUP; qu'elle concède que tout autre serait le cas où la rue serait dépourvue de tout équipement et que celui-ci devrait être réalisé pour pouvoir ensuite raccorder la maison projetée; qu'elle fait valoir que d'éventuelles extensions d'équipements sont des points de détail qui en tant que tels ne méritaient pas plus de descriptions; qu'elle conclut que les conditions libellées par l'acte attaqué sont suffisamment claires et précises pour ne laisser aucune latitude au bénéficiaire du permis d'urbanisme, de sorte que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les intervenants s'en remettent à l'argumentation de la partie adverse quant au bien-fondé des moyens;

Considérant que les requérants précisent, en réplique, que l'extension de l'équipement de la rue ne peut certainement pas être qualifiée de "point de détail", mais que, au contraire, l'équipement étant inexistant, le permis d'urbanisme aurait dû, conformément à l'article 86 du CWATUP, soit être refusé, soit être assorti de conditions suffisamment précises indiquant la manière de réaliser cet équipement; qu'ils insistent sur le caractère exclusif de la compétence du conseil communal relativement au tracé de toutes les voies publiques situées sur le territoire communal, même pour celles qui appartiennent à des particuliers pourvu qu'elles reçoivent une affectation publique ou quasi publique; qu'ils exposent que la rue des Anthémis n'est équipée ni en eau ni en électricité, tant dans sa partie publique que dans sa partie privée, et que la mise en œuvre du permis attaqué nécessite obligatoirement la réalisation des travaux d'élargissement et d'ouverture de la voirie afin d'y étendre le réseau de distribution publique d'eau; qu'à leur sens, ces travaux auraient dû faire l'objet d'une délibération du conseil communal, ce qu'admet au demeurant la partie adverse qui relève, dans son mémoire en réponse, que les travaux d'équipement de voirie nécessitent une délibération du conseil communal en vertu des articles 128 et 129 du CWATUP;

Considérant que l'article 86, §1^{er}, du CWATUP dans le texte applicable à une demande de permis dont il a été accusé réception au mois de décembre 2003, dispose comme suit :

- " §1^{er}. Le permis d'urbanisme est refusé ou assorti de conditions, en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux";

Considérant que les articles 128 et 129 du CWATUP, dans le texte applicable à une demande de permis dont il a été accusé réception au mois de décembre 2003, disposent comme suit :

- " Art. 128. La présente section est applicable à la demande de permis impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci.
[...]" ;
- " Art. 129. §1^{er}. Sans préjudice de l'application de l'article 57, alinéa 1^{er}, lorsque le collège des bourgmestre et échevins constate que le permis peut être accordé en ce qui le concerne, l'instruction de la demande est soumise aux formalités complémentaires ci-après :
- 1/ le collège des bourgmestre et échevins soumet la demande à enquête publique dont les frais sont à charge du demandeur;
 - 2/ le conseil communal prend connaissance des résultats de l'enquête et délibère sur les questions de voirie avant que le collège des bourgmestre et échevins statue sur la demande de permis.
- §2. Lorsque le conseil communal n'a pas été appelé à se prononcer sur la question de voirie ou qu'il s'est abstenu de se prononcer sur la question de voirie et qu'un recours a été introduit, le conseil communal est convoqué par le gouverneur de la province à l'invitation du Gouvernement. Le conseil communal doit alors se prononcer sur la question de voirie et communiquer sa décision dans un délai de soixante jours à dater de la convocation du Gouvernement; s'il y a lieu, le collège des bourgmestre et échevins procède à enquête publique visée au paragraphe 1^{er}, 1/. Dans ce cas, le délai de 75 jours visé à l'article 121, alinéa 1^{er}, imparti au Gouvernement pour communiquer sa décision sur recours est prorogé du délai réellement utilisé par le conseil communal pour communiquer sa décision sur la question de voirie";

Considérant qu'il résulte des articles 128 et 129 du CWATUP que, chaque fois que la mise en œuvre d'une autorisation administrative nécessite l'ouverture, la fermeture ou l'élargissement de nouvelles voies publiques communales ou des modifications à leur équipement, cette question requiert, au préalable, une enquête publique suivie d'une délibération du conseil communal, généralement compétent pour tout ce qui a trait à la voirie; que l'équipement des voiries consiste dans le creusement de chemins, les travaux de déblaiement, de rehaussement et de durcissement, la construction du réseau d'égouts et de raccordement pour les différentes habitations à la distribution du gaz, de l'eau, de l'électricité et du téléphone, le coffrage des chemins, le revêtement, les bordures et les trottoirs; que ne sont toutefois visées par les articles 128 et 129 du CWATUP que les voiries publiques ou ouvertes au public;

Considérant que si un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet, et ne porter que sur des éléments secondaires ou accessoires; qu'en aucun cas elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution ni imposer le dépôt de plans modificatifs postérieurement à la délivrance du permis;

Considérant qu'il ressort du dossier de demande de permis d'urbanisme que la voirie d'accès au bien considéré est la rue des Anthémis qui s'ouvre presque perpendiculairement au chemin des Vignerons, voirie communale; que la première partie de la rue des Anthémis est communale, que cette voirie devient ensuite privée; que la parcelle des demandeurs de permis est située à l'extrémité du chemin privé et qu'une servitude de passage a été établie sur ce chemin privé au profit du fonds des intervenants; que la rue des Anthémis est bien une voirie ouverte au public;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement contient au point "4/ Description du site avant la mise en œuvre du projet : [...] Raccordement à une voirie équipée (route, égout, eau, électricité, gaz naturel,...)" ce qui suit :

" Raccordement eau/électricité sur la rue des Vignerons via la rue des Anthémis";

Considérant que le plan d'implantation accompagnant la demande de permis ne renseigne pas l'existence de réseaux de distribution d'eau et d'électricité dans la rue des Anthémis; que le demandeur de permis d'urbanisme prévoit le raccordement en eau et en électricité au départ de la rue des Vignerons; que, sur le plan d'implantation, ne figure aucun réseau de distribution d'eau et d'électricité rue des Anthémis, ce qui rend vraisemblable que cette dernière voirie n'est pas équipée de tels réseaux; que sans doute l'avis du service de l'infrastructure de la ville de Namur du 15 novembre 2004 laisse encore incertaine la question de l'équipement de cette voirie en indiquant que "aucune information relative à l'équipement en eau ou électricité de la voirie (rue des Anthémis) n'est disponible", que "[l]es informations requises doivent être sollicitées auprès des concessionnaires" et que "il ne peut donc être conclu que son aménagement est conforme aux prescriptions du CWATUP"; que toutefois, plusieurs réclamants ont affirmé que la rue des Anthémis n'était pas équipée en eau ou en électricité; que ces objections sont consignées dans le rapport d'enquête; que, dans son avis défavorable du 5 janvier 2005, le fonctionnaire délégué a présenté le fait comme certain en écrivant que le terrain n'a pas accès à une voie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu

de la situation des lieux; que le collège des bourgmestre et échevins s'est emparé de cet avis;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la partie adverse dans son mémoire en réponse, il ne ressort pas de l'acte attaqué que le bien est déjà équipé en eau, électricité, gaz, téléphone et télédistribution; que, sur cette question d'équipement de la voirie, l'auteur de l'attaqué s'est borné à recopier le rapport d'enquête et l'avis du fonctionnaire délégué, à reproduire le texte de l'article 86 du CWATUP puis à imposer, à l'article 1^{er} du permis, la condition stéréotypée rapportée plus haut; que, de la sorte, il ne motive pas adéquatement sa décision alors que l'insuffisance de l'équipement avait été dénoncée au cours de la procédure, notamment par le fonctionnaire délégué et le requérant Eric HULLY;

Considérant qu'en décidant que les "éventuelles" extensions d'équipements seront prises en charge par les demandeurs de permis, le Ministre ne s'est pas prononcé en toute connaissance de cause sur la question de savoir si les travaux de raccordements aux réseaux d'équipements existants impliquaient ou non une extension préalable de ceux-ci; que par voie de conséquence, la condition dont est assorti l'acte attaqué est imprécise; que, outre le fait qu'elle ne permet pas de déterminer si d'éventuelles extensions d'équipements sont nécessaires, elle ne permet pas plus de déterminer avec précision ce que recouvre la notion d'"extensions d'équipements", ni en quoi consistent exactement celles-ci, laissant ainsi les demandeurs de permis et les tiers dans l'incertitude quant à la manière dont le permis sera mis en œuvre;

Considérant que si une éventuelle extension des réseaux d'équipements en eau et en électricité était nécessaire dans la rue des Anthémis, l'autorisation relevait alors de la catégorie des permis impliquant des travaux de voirie au sens de l'article 128 du CWATUP et l'auteur de l'acte attaqué devait veiller, avant de pouvoir la délivrer, à ce qu'une délibération du conseil communal ait lieu comme l'exigeait l'article 129, dans le texte applicable à ce moment, précité; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement Territorial de la Région wallonne, pris le 22 juin 2005, octroyant à Pierre et Marie-Thérèse GARNY-GENNART un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation sur un terrain sis rue des Anthémis, cadastré ou l'ayant été section B n/ 178b, à Namur (Wépion).

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros, et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept avril deux mille dix par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. DAOUT,	conseiller d'Etat,
M. PAQUES,	conseiller d'Etat,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

S. GUFFENS.